

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.584.447 - MS (2014/0279953-4)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : CLÁUDIA ASTRID GREGORY
RECORRENTE : DENISE GREGORY TRENTIN
RECORRENTE : EVELYN GREGORY MORAES
RECORRENTE : LILIAN GREGORY
RECORRENTE : MARCOS PENTEADO TRENTIN
RECORRENTE : MARCUS VINÍCIUS MORAES
RECORRENTE : REINALDO MELÉM GREGORY
RECORRENTE : SULAMITA GANDIA GREGORY
ADVOGADOS : MANSOUR ELIAS KARMOUCHE E OUTRO(S) - MS005720
MAX LÁZARO TRINDADE NANTES - MS006386
RICARDO ZAMARIOLA JUNIOR - SP224324
LUCIANO DE SOUZA GODOY E OUTRO(S) - DF038681
LEONARDO DIB FREIRE E OUTRO(S) - DF031196
RECORRIDO : ADEMAR CAPUCI
RECORRIDO : NILZA MARIA DA COSTA CAPUCI
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO CANDIA E OUTRO(S) - MS007697
RICARDO GIRA O D'ÁVILA - MS008213
MARCO ANTONIO GIRÃO D'ÁVILA E OUTRO(S) - MS007456
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
INTERES. : MADEIREIRA TUPI LTDA
INTERES. : ARNALDO KARAM FARAH

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPTÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária.
3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes.
4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva.
5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 09 de março de 2021(Data do Julgamento)

Superior Tribunal de Justiça

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator



Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.584.447 - MS (2014/0279953-4)
RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : CLÁUDIA ASTRID GREGORY
RECORRENTE : DENISE GREGORY TRENTIN
RECORRENTE : EVELYN GREGORY MORAES
RECORRENTE : LILIAN GREGORY
RECORRENTE : MARCOS PENTEADO TRENTIN
RECORRENTE : MARCUS VINÍCIUS MORAES
RECORRENTE : REINALDO MELÉM GREGORY
RECORRENTE : SULAMITA GANDIA GREGORY
ADVOGADOS : MANSOUR ELIAS KARMOUCHE E OUTRO(S) - MS005720
MAX LÁZARO TRINDADE NANTES - MS006386
RICARDO ZAMARIOLA JUNIOR - SP224324
LUCIANO DE SOUZA GODOY E OUTRO(S) - DF038681
LEONARDO DIB FREIRE E OUTRO(S) - DF031196
RECORRIDO : ADEMAR CAPUCI
RECORRIDO : NILZA MARIA DA COSTA CAPUCI
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO CANDIA E OUTRO(S) - MS007697
RICARDO GIRAO D'ÁVILA - MS008213
MARCO ANTONIO GIRÃO D'ÁVILA E OUTRO(S) - MS007456
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
INTERES. : MADEIREIRA TUPI LTDA
INTERES. : ARNALDO KARAM FARAH

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

Trata-se de recurso especial interposto por REINALDO MELÉM GREGORY E OUTROS, fundamentado no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso do Sul, assim ementado:

"APELAÇÕES CÍVEIS - REIVINDICATÓRIA - REQUISITOS PREENCHIDOS - EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO NÃO COMPROVADA - RECURSOS NÃO PROVIDOS. Havendo prova da propriedade, a posse injusta do réu e a perfeita caracterização do bem, procede o pedido reivindicatório. Inviável o acolhimento da exceção de usucapião em face da ausência dos requisitos autorizadores. Restando comprovados as benfeitorias e seu valor, devem ser indenizados." (fl. 179 e-STJ).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados (fls. 225/229 e-STJ).

No recurso especial, além de divergência jurisprudencial, os recorrentes apontam violação dos seguintes dispositivos legais com as respectivas teses:

(i) arts. 550 e 551 do Código Civil de 1916, pois o tribunal entendeu que, *"a despeito de configurado o decurso do prazo de 10 anos, o compromisso de compra e venda do imóvel, não registrado, não seria hábil a configurar a usucapião ordinária"* (fls. 253/254 e-STJ),

Superior Tribunal de Justiça

e

(ii) arts. 219, *caput*, do Código de Processo Civil de 2015 e 202 do Código Civil de 2002, ao argumento de que o acórdão recorrido teria considerado interrompida a prescrição aquisitiva em virtude do ajuizamento de ação de imissão na posse que transcorreu sem a citação dos recorrentes, e que, ao final, foi extinta sem julgamento do mérito.

O dissídio jurisprudencial aponta como paradigmas o acórdão do REsp nº 652.449/SP da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça e o julgado oriundo da Apelação Cível nº 0172339-19.2010.8.26.0000, analisada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Ao final, pleiteiam o reconhecimento da usucapião, "*em razão do compromisso de compra e venda ser título hábil a embasá-lo*", embora não registrado, "*bem como diante da ausência de interrupção do prazo prescricional*" (fl. 272 e-STJ).

Em contrarrazões, a parte adversa requereu o não conhecimento do apelo (fls. 323/330 e-STJ) que, a princípio, foi inadmitido, dando ensejo à interposição do agravo em recurso especial.

O agravo foi conhecido para negar provimento ao recurso especial em virtude do óbice da Súmula nº 7/STJ (fls. 379/387, e-STJ). No entanto, após a interposição de agravo interno, tal decisão foi reconsiderada a fim de melhor analisar o mérito da questão (fls. 411/412 e-STJ).

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.584.447 - MS (2014/0279953-4)
EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. IMÓVEL RURAL. USUCAPIÃO ORDINÁRIA. JUSTO TÍTULO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INTERRUPTÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOLETIM DE OCORRÊNCIA. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. TERCEIRO. CITAÇÃO. FRUSTRADA. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).
2. A falta de registro de compromisso de compra e venda não é suficiente para descaracterizar o justo título como requisito necessário ao reconhecimento da usucapião ordinária.
3. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente é possível na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo consegue reaver a posse para si. Precedentes.
4. A mera lavratura de boletim de ocorrência, por iniciativa de quem se declara proprietário de imóvel litigioso, não é capaz de, por si só, interromper a prescrição aquisitiva.
5. Recurso especial provido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator):

O acórdão impugnado pelo presente recurso especial foi publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

A insurgência merece prosperar.

1. Histórico da demanda

Cuida-se, na origem, de ação reivindicatória proposta em 3/2/2009 pelos recorridos, Ademar Capuci e Nilza Maria da Costa Capuci, com o intuito de reaver o imóvel denominado "Fazenda Casa Branca" sobre o qual alegam possuir direito de propriedade advindo da arrematação do bem junto ao Banco Bradesco.

Os recorrentes, em defesa, sustentaram a usucapião, alegando que, em 2007, receberam o imóvel como doação de seu genitor, sr. Isidoro Gregory, que ocupava a área desde 1988 quando celebrou escritura pública de cessão de posse com o antigo proprietário,

Superior Tribunal de Justiça

sr. Oswaldo Bruno. Afirmaram que, em 1990, os dois teriam pactuado compromisso de compra e venda que ainda não foi registrado na matrícula do imóvel.

O juízo singular proferiu sentença de procedência à ação reivindicatória, fixando indenização aos recorrentes pelas benfeitorias realizadas no valor de R\$ 55.929,68 (cinquenta e cinco mil, novecentos e vinte e nove reais e sessenta e oito centavos).

O tribunal local, por maioria, negou provimento às apelações, com base nos seguintes fundamentos e fatos:

i) embora comprovada a existência de instrumento particular de compromisso de compra e venda, celebrado em 26/9/1990, o documento não foi levado a registro, sendo inoponível contra terceiros, motivo pelo qual não pode ser utilizado para caracterizar o requisito do justo título necessário à configuração da usucapião ordinária, e

ii) não foi verificada a posse mansa e pacífica, pois, em 6/12/2004, foi ajuizada ação de imissão na posse contra o sr. Isidoro. Apesar de ele não ter sido citado e de o feito ter sido extinto, entendeu-se que houve a ciência de que a posse estava sendo contestada, pois o autor da mencionada ação - terceiro não integrante da presente lide - também registrou boletim de ocorrência relatando episódio em que foi impedido de entrar no terreno diante da posse exercida pelo sr. Isidoro e seu filho Reinaldo.

O voto vencido, por sua vez, declarou a usucapião, reconhecendo a posse incontestada dos ora recorrentes desde o ano de 1988 quando foi assinado instrumento de cessão de posse pelo sr. Isidoro e o antigo proprietário, sr. Oswaldo Bruno. Destacou, ainda, que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende ser inviável a interrupção do prazo da prescrição aquisitiva em virtude de ação que foi extinta sem resolução do mérito.

2. Da violação dos arts. 550 e 551 do Código Civil de 1916

No que diz respeito à alegada violação dos arts. 550 e 551 do Código Civil de 1916, a irrisignação consiste em questionar se a falta de registro de promessa de compra e venda é apta a descaracterizar o justo título como requisito necessário à configuração da usucapião ordinária.

Na hipótese, o tribunal de origem, por maioria, compreendeu que a ausência de registro - por ser condição essencial para a oponibilidade do direito de propriedade perante terceiros - inviabiliza o reconhecimento do justo título previsto no art. 551 do Código Civil de

Superior Tribunal de Justiça

1916 (correspondente ao art. 1.242 do Código Civil de 2002).

A propósito, confira-se o seguinte fragmento do acórdão recorrido, ora transcrito na parte que interessa:

"(...)

Apesar da existência do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado em 26/09/1990 (f. 1.938-9), mediante o qual Isidoro teria adquirido o imóvel de Oswaldo, este documento nunca foi levado a registro, não podendo ser oposto contra terceiros. (...) não prospera a tese de 10 anos entre presentes ou de 15 entre ausentes, porque não possuem título registrado, descaracterizando a existência de justo título (...)". (fls. 184/185 e-STJ - grifou-se)

Tais conclusões não merecem prosperar, pois vão de encontro ao próprio conceito de justo título definido como *"o ato jurídico, em tese, hábil a transferir o domínio ou a posse, mas que, em concreto, não produz esse efeito em razão de algum vício em sua constituição"* (TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos E. do R.; RENTERIA, Pablo. Direitos Reais. Fundamentos do Direito Civil. Volume 5. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2020, pág. 51).

De fato, o justo título, na usucapião ordinária, pressupõe a existência de uma falha - no caso, a ausência de registro - que o decurso do tempo trata de sanar, se presentes os demais requisitos previstos pelo art. 551 do Código Civil de 1916 ou 1.242 do Código Civil de 2002. Por isso, como ensina Pontes de Miranda, *"é absurdo exigir-se para o usucapião título justo transcrito e boa-fé"*, pois o título registrado já transfere a propriedade, sendo desnecessário falar-se em qualquer forma de usucapião (Volume nº 11, § 1197).

Nesse mesmo sentido,

"(...) a exigência de transcrição ou registro do título acarretaria a quase impossibilidade da utilização prática da usucapião ordinária prevista no art. 1.242 do vigente Código Civil (correspondente, parcialmente, ao art. 551 do Código anterior), com evidente desatenção ao espírito daquela norma, que é, exatamente, o de converter em situação de direito situações de fato, no tocante à posse, já de longa data constituídas (dez ou cinco anos, conforme o caso)". (SALLES, José Carlos de Moraes. Usucapião de bens imóveis e móveis. 7ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010, pág. 125)

A doutrina, aliás, por meio do Enunciado nº 86 aprovado na I Jornada de Direito Civil, consolidou tal entendimento ao dispor que *"a expressão 'justo título' contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a*

Superior Tribunal de Justiça

propriedade, independentemente de registro (grifou-se).

A jurisprudência, por sua vez, pacificou que "*o contrato de promessa de compra e venda constitui justo título apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião*", conforme redação da Jurisprudência em Teses nº 133. No tocante, especificamente, ao compromisso de compra e venda não registrado, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça admite se tratar de documento apto a configurar o requisito do justo título demandado na usucapião ordinária:

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. 'Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público' (AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017). 2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vícios no instrumento contratual. Alterar essa conclusão demandaria reexame de matéria fática, vedado em recurso especial. 5. Agravo interno a que se nega provimento".(AgInt no AREsp 202.871/MS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 3/4/2018, DJe 16/4/2018 - grifou-se)

"DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308. 1. O instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião ordinária. Tal entendimento agarra-se no valor que o próprio Tribunal - e, de resto, a legislação civil - está conferindo à promessa de compra e venda. Se a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), nada mais lógico do que considerá-lo também como 'justo título' apto a ensejar a aquisição da

Superior Tribunal de Justiça

propriedade por usucapião. 2. A própria lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: 'O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção'. 3. Quando a lei se refere a posse "incontestada", há nítida correspondência com as causas interruptivas da prescrição aquisitiva, das quais é exemplo clássico a citação em ação que opõe resistência ao possuidor da coisa, ato processual que possui como efeito imediato a interrupção da prescrição (art. 219, CPC). Por esse raciocínio, é evidente que os efeitos interruptivos da citação não alcançam a posse de quem nem era parte no processo. Assim, parece óbvio que o ajuizamento de execução hipotecária por credores contra o proprietário do imóvel, por não interromper o prazo prescricional da usucapião, não constitui resistência à posse ad usucapionem de quem ora pleiteia a prescrição aquisitiva. (...). 8. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 941.464/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/4/2012, DJe 29/6/2012 - grifou-se)

A Terceira Turma, no ano de 2009, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 652.449/SP - do qual participaram os ministros Massami Uyeda (Relator) e Sidnei Beneti, Ministra Nancy Andrighi e os Desembargadores Convocados Vasco Della Giustina e Paulo Furtado - também já se posicionou no mesmo sentido:

"RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMPROCEDÊNCIA - PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - CONFIGURAÇÃO - POSSE LONGEVA, PACÍFICA E ININTERRUPTA POR MAIS DE QUINZE ANOS (NO MÍNIMO), ORIGINÁRIA DE JUSTO TÍTULO - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I - A usucapião, forma de aquisição originária da propriedade, caracterizada, dentre outros requisitos, pelo exercício incontestado e ininterrupto da posse, tem o condão, caso configurada, de prevalecer sobre a propriedade registrada, não obstante seus atributos de perpetuidade e obrigatoriedade, em razão da inércia prolongada do proprietário de exercer seus direitos dominiais. Não por outra razão, a configuração da prescrição aquisitiva enseja a improcedência da ação reivindicatória do proprietário que a promove tardiamente; II - A fundamentação exarada pelo Tribunal de origem no sentido de que o título que conferira posse à ora recorrente somente se revelaria justo em relação às partes contratantes, mas injusto perante àquele que possui o registro, carece de respaldo legal, pois tal assertiva, caso levada a efeito, encerraria a própria inocuidade do instituto da usucapião (ordinária); III - Por justo título, para efeito da usucapião ordinária, deve-se compreender o ato ou fato jurídico que, em tese, possa transmitir a propriedade, mas que, por lhe faltar algum requisito formal ou intrínseco (como a venda a non domino), não produz tal efeito jurídico. Tal ato ou fato jurídico, por ser juridicamente aceito pelo ordenamento jurídico, confere ao possuidor, em seu consciente, a legitimidade de direito à posse, como se dono do bem transmitido fosse ("cum animo domini"); IV - O contrato particular de cessão e transferência de direitos e obrigações de instrumento particular de compra e venda, o qual originou a longeva posse exercida pela ora recorrente, para efeito de comprovação da posse, deve ser reputado justo título; V - Ainda que as posses anteriores não sejam somadas com a posse exercida pela ora recorrente, o que contraria o disposto no artigo 552 do Código Civil de 1916 (ut REsp

Superior Tribunal de Justiça

171.204/GO, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, DJ 01.03.2004), vê-se que o lapso de quinze anos fora inequivocamente atingido; VI - Esclareça-se que o acolhimento da tese de defesa, estribada na prescrição aquisitiva, com a conseqüente improcedência da reivindicatória, de forma alguma, implica a imediata transcrição do imóvel em nome da prescribente, ora recorrente, que, para tanto, deverá, por meio de ação própria, obter o reconhecimento judicial que declare a aquisição da propriedade. VII - Recurso Especial provido". (REsp 652.449/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 23/3/2010 - grifou-se)

Desse modo, o entendimento deve ser ratificado.

Isso porque embora o compromisso de compra e venda desprovido de registro "*não seja, prima facie, apto a transferir o domínio, constitui um título em potência, que pode gerar o ato de transferência por adjudicação compulsória, ou mesmo pela declaração de vontade por substituição judicial do art. 501 do CPC/2015*" (MEDINA, José Miguel Garcia, ARAÚJO, Fábio Caldas de. Código Civil Comentado. 2ª edição em e-book baseada na 3ª edição impressa. São Paulo: Editora Thomson Reuters Brasil, 2020).

Sendo assim, no caso concreto, o instrumento de promessa de compra e venda firmado pelo sr. Isidoro com o antigo proprietário, em 1990, mesmo que não registrado, constitui documento apto a caracterizar o requisito do justo título necessário para a usucapião ordinária.

3. Da ofensa aos arts. 219, caput, do Código de Processo Civil de 2015 e 202 do Código Civil de 2002

Os recorrentes questionaram a possibilidade ou não de interrupção da prescrição aquisitiva pela i) ação de imissão na posse, demanda processual de caráter petitório, ajuizada por terceiro não integrante da presente lide, sem a citação dos possuidores e julgada extinta sem resolução do mérito ou ii) pelo registro de boletim de ocorrência contra os possuidores de imóvel.

Na hipótese, a Corte local entendeu que houve a propositura de ação de imissão na posse pelo sr. Edi Carlos Marchi da Silva, terceiro não integrante da presente lide. Naquela demanda, a citação do sr. Isidoro Gregory foi infrutífera, além de o feito ter sido extinto sem resolução do mérito.

Ainda assim, o tribunal considerou que o marco relativo à propositura da mencionada ação (6/12/2004) poderia ser considerado como válido para fins de interrupção da

Superior Tribunal de Justiça

prescrição aquisitiva, pois existente boletim de ocorrência datado de 28/10/2004 no qual se encontra relatado conflito concernente à posse e à propriedade do imóvel.

A propósito, eis o seguinte excerto do acórdão recorrido:

*"(...)
É que, mansa e pacífica não o foi, pois, conforme explicitado na sentença (f.2241-2), deve ser considerada a ação de imissão na posse n° 017.04.101858-0, ajuizada em 6/12/2004 por Edi Carlos Marchi da Silva contra Isidoro Gregory (f. 277/83). Naquela ocasião Edi teria adquirido o bem em hasta pública do Bradesco, mas como a aquisição foi rescindida judicialmente, resultou na extinção do feito. E, ainda que Isidoro não tenha sido citado e o feito extinto sem resolução de mérito, não se pode olvidar da ciência tanto dele quanto do seu filho Reinaldo, de que a posse estava sendo contestada, pois em 28/10/2004, Edi registrou boletim de ocorrência no qual consta (f. 291-2): '(...) Em data acima mencionada, se deslocou até a referida área para comunicar a aquisição, quando foi interpelado pelo Reinaldo, filho do Sr. Isidoro, dizendo que a área arrematada pelo comunicante lhes pertencia e que era para a vítima nem sequer chegar perto da cerca, dizendo 'se adentrassem na propriedade, as coisas poderiam não ficar boas'. Apesar da vítima já ter recebido a posse indireta do imóvel ocorrida no dia 23/11/2004, o mesmo não consegue adentrar em referida propriedade, diante da posse injusta que vem praticando o sr. Isidoro Gregory e filho, que mantem no local, aproximadamente 150 cabeças de gado, segundo informações do funcionário dos mesmos". (fls. 184/185 e-STJ - grifou-se)*

Tal compreensão, no entanto, não encontra amparo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que já manifestou entendimento no sentido de não ser toda e qualquer resistência do proprietário apta a configurar a interrupção da prescrição aquisitiva.

O julgamento de improcedência, ou extinção sem resolução de mérito de ação possessória ou petítória, como ocorreu nos autos, por exemplo, é uma das situações em não se interrompe o prazo para aquisição do imóvel pela usucapião (RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas. 8ª edição. Rio de Janeiro, Forense, 2016, pág. 275).

O Supremo Tribunal Federal também adotou esse raciocínio:

"Prescrição aquisitiva. - Pretendida interrupção do prazo pela citação em ação possessória julgada improcedente. - Julgado que decide que, rejeitada a demanda, a citação não tem efeito interruptivo. - Interpretação razoável, sem negativa de vigência de lei. - Divergência não demonstrada. - Recurso extraordinário não conhecido." (RE 77.298, Relator(a): Min. RODRIGUES ALCKMIN, Primeira Turma, julgado em 10/12/1974, DJ 11/4/1975)

Na mesma linha é a jurisprudência pacífica desta Corte Superior:

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA.

Superior Tribunal de Justiça

USUCAPIÃO SUSCITADA EM DEFESA. AÇÃO POSSESSÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. EFEITO INTERRUPTIVO. AUSÊNCIA. PRECEDENTES DE AMBAS AS TURMAS INTEGRANTES DA SEGUNDA SEÇÃO. 1. Segundo a jurisprudência dominante desta Corte, a citação promovida em ação possessória julgada improcedente não interrompe o prazo para a aquisição da propriedade pela usucapião. 2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no REsp 944.661/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/8/2013, DJe 20/8/2013 - grifou-se)

“PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO RESCISÓRIA. ATOS POSTERIORES AO FALECIMENTO DE UM DOS ADVOGADOS DA PARTE. AUSÊNCIA DE NULIDADE - NÃO SUSPENSÃO DO PROCESSO - INEXISTÊNCIA DE PREJUÍZO - USUCAPIÃO - CITAÇÃO DO POSSUIDOR EM AÇÃO POSSESSÓRIA IMPROCEDENTE - EFEITO INTERRUPTIVO - AUSÊNCIA. I - Por sua própria teleologia, o Código de Processo Civil rechaça o reconhecimento de eventual nulidade, se dela não resultou prejuízo às partes. Vigora, no sistema processual, o princípio pas de nullité sans grief. Nesse sentido, a declaração de nulidade de qualquer ato processual requer a efetiva demonstração do prejuízo sofrido, bem como, em se tratando de nulidade relativa, a brevidade na sua comunicação, sob pena de convalidação, em face da preclusão temporal e consumativa. II - No caso em exame, inviável o reconhecimento da nulidade de todos os atos praticados durante o processamento do acórdão rescindendo, sob o argumento de que um dos causídicos havia falecido, pois a defesa técnica manteve-se hígida com a presença de outro advogado. III - A teor da reiterada jurisprudência desta Corte e do Supremo Tribunal Federal, a ação possessória cujo pedido fora julgado improcedente não interrompe o prazo para a aquisição da propriedade por usucapião. Pedido rescisório julgado improcedente.” (AR 440/SP, Rel. Ministro CASTRO FILHO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/8/2005, DJ 3/10/2005)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/1973. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. USUCAPIÃO 'PRO MORARE' EM MATÉRIA DE DEFESA. TRANSCURSO DO LAPSO TEMPORAL. EXISTÊNCIA DE GRAVAME SOBRE O IMÓVEL. ALEGAÇÃO DISSOCIADA DA REALIDADE DOS AUTOS. EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL. INTERRUPTÃO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE EFETIVA OPOSIÇÃO À POSSE. 1. Controvérsia acerca da alegação de usucapião em matéria de defesa no curso de ação reivindicatória. 2. Irrelevância da alegação de existência de gravame sobre o imóvel, pois o lapso da prescrição aquisitiva foi computado somente no período posterior ao registro da adjudicação do imóvel pelo credor hipotecário, quando já extinto o gravame, portanto. 3. Necessidade de efetiva oposição à posse exercida pelo usucapiente, para que seja interrompida a prescrição aquisitiva. Julgados desta Corte Superior. 4. Caso concreto em que a mera publicação de edital de leilão extrajudicial não revela efetiva oposição à posse, não havendo falar, portanto, em interrupção da prescrição aquisitiva. 5. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no AgInt nos EDcl no REsp 1.627.282/RO, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 1º/10/2018, DJe 5/10/2018 - grifou-se)

Quanto à lavratura de boletim de ocorrência, tampouco é possível considerá-la como fato interruptivo da prescrição aquisitiva.

O mencionado documento, por suas características, apenas retrata relato unilateral do comunicante que, embora prestado perante autoridade policial, não credita veracidade incontestada à fala registrada em delegacia. Além do mais, a interrupção somente poderia ocorrer na situação em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si, o que não se verificou no caso dos autos.

Destaca-se, ainda, que o boletim foi lavrado por iniciativa de terceiro, autor da demanda petítória extinta, que não integra a presente lide, não havendo nos autos notícia de que os autores da ação reivindicatória ora em debate tenham realizado qualquer ato no sentido de questionar a posse dos recorrentes.

4. Do caso concreto

O tribunal de origem consignou que, em 1990, foi firmado compromisso de compra e venda com o genitor dos recorrentes, iniciando-se, nessa data, a contagem da prescrição aquisitiva:

"(...)

Assim, contando-se o lapso prescricional desde 1990 (data em que Isidoro teria adquirido a área de Oswaldo) teria transcorrido 14 anos até o ajuizamento da ação de imissão de posse intentada por Edi e 18 anos até a distribuição desta reivindicatória (03/02/2009, f. 2)." (fl. 185 e-STJ)

Tendo em vista que não houve a interrupção do prazo com a propositura da ação de imissão na posse e que as partes possuem boa-fé e justo título, a usucapião deve ser reconhecida em favor dos recorrentes, pois ultrapassados 18 (dezoito) anos de permanência incontestada no imóvel objeto de promessa de compra e venda ainda que não registrada.

Ressalta-se que, conforme redação do art. 2.028 do Código Civil de 2002, considera-se utilizado o prazo do art. 551 do Código Civil de 1916, porquanto - no momento em que a nova legislação entrou em vigor - já havia transcorrido mais da metade do tempo necessário para usucapir. Assim, tanto na hipótese legal de usucapião entre presentes, 10 (dez) anos, quanto na de ausentes, 15 (quinze) anos, o requisito temporal se encontra devidamente preenchido.

Superior Tribunal de Justiça

5. Dispositivo

Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para declarar a usucapião em favor dos recorrentes.

É o voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2014/0279953-4 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.584.447 / MS**

Números Origem: 0000626462009812001750003 17080036909 6264620098120017

PAUTA: 09/03/2021

JULGADO: 09/03/2021

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : CLÁUDIA ASTRID GREGORY
RECORRENTE : DENISE GREGORY TRENTIN
RECORRENTE : EVELYN GREGORY MORAES
RECORRENTE : LILIAN GREGORY
RECORRENTE : MARCOS PENTEADO TRENTIN
RECORRENTE : MARCUS VINÍCIUS MORAES
RECORRENTE : REINALDO MELÉM GREGORY
RECORRENTE : SULAMITA GANDIA GREGORY
ADVOGADOS : MANSOUR ELIAS KARMOUCHE E OUTRO(S) - MS005720
MAX LÁZARO TRINDADE NANTES - MS006386
RICARDO ZAMARIOLA JUNIOR - SP224324
LUCIANO DE SOUZA GODOY E OUTRO(S) - DF038681
LEONARDO DIB FREIRE E OUTRO(S) - DF031196
RECORRIDO : ADEMAR CAPUCI
RECORRIDO : NILZA MARIA DA COSTA CAPUCI
ADVOGADOS : MARCO ANTÔNIO CANDIA E OUTRO(S) - MS007697
RICARDO GIRAO D'AVILA - MS008213
MARCO ANTONIO GIRÃO D'ÁVILA E OUTRO(S) - MS007456
INTERES. : BANCO BRADESCO S/A
INTERES. : MADEIREIRA TUPI LTDA
INTERES. : ARNALDO KARAM FARAH

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. LUCIANO DE SOUZA GODOY, pela parte RECORRENTE: REINALDO MELÉM GREGORY e Outros

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

